

### Auswirkungen einer Änderung des Bezugszeitraums im Mietspiegel auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete - das Beispiel Stuttgart

Jacobi, Lucas

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

#### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Jacobi, L. (2018). Auswirkungen einer Änderung des Bezugszeitraums im Mietspiegel auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete - das Beispiel Stuttgart. *Stadtforschung und Statistik : Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker*, 31(1), 70-72. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-56830-2>

#### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

#### Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

# Auswirkungen einer Änderung des Bezugszeitraums im Mietspiegel auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete – das Beispiel Stuttgart

*Die Diskussion um eine Anpassung des Bezugszeitraums von Mietspiegeln ist immer wieder Thema in politischen und gesellschaftlichen Diskussionen. In dem vorliegenden Beitrag wird am Beispiel Stuttgarter Mietspiegeldaten analysiert, wie sich das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete verändern würde, wenn der Bezugszeitraum verändert würde. Eine Ausweitung des Bezugszeitraums hätte eine mietpreisdämpfende Wirkung: Das durchschnittliche Mietspiegelniveau würde bei einem Bezugszeitraum von acht beziehungsweise zehn Jahren von aktuell 8,95 Euro je m<sup>2</sup> auf 8,81 Euro beziehungsweise 8,78 Euro sinken. Die mit einer Gesetzesänderung verbundenen Einbußen für Vermieter wären damit weniger drastisch als vielfach angenommen.*


Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht in § 558 Abs. 2 vor, dass die ortsübliche Vergleichsmiete aus Entgelten gebildet wird, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Damit ist klar abgegrenzt, welche Mietverhältnisse im Rahmen der Mietspiegelerstellung Berücksichtigung finden können. In regelmäßigen Abständen ist dieser Bezugszeitraum jedoch Gegenstand von politischen und gesellschaftlichen Diskussionen. Zuletzt wurde im Koalitionsvertrag von 2013 vereinbart, „dass im Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete auf eine breitere Basis gestellt und realitätsnäher dargestellt wird.“ Damit war eine deutliche Erweiterung des Bezugszeitraums gemeint.

Ende des Jahres 2015 wurde die allgemeine Koalitionsaussage durch das Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz in den „Grundlinien zur weiteren Reform des Mietrechts in der 18. Legislaturperiode“ konkretisiert: Die ortsübliche Vergleichsmiete sollte fortan aus Mietverhältnissen gebildet werden, die innerhalb der letzten zehn Jahre vereinbart oder geändert wurden. Der Referentenentwurf zum zweiten Mietrechtsnovellierungsgesetz im April 2016 sah schließlich die Ausweitung des Bezugszeitraums auf acht Jahre vor, mündete jedoch bisher nicht in ein Gesetzgebungsverfahren.

Als Ziel der Erweiterung des Bezugszeitraums wird häufig die Verbreiterung der Datenbasis bei Mietspiegelbefragungen und damit die Erhöhung der Fallzahlen sowie die Dämpfung des Mietenanstiegs in Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen genannt. Allerdings sind empirische Untersuchungen zu den Auswirkungen einer Verbreiterung des Bezugszeitraums auf Mietpreisniveau und Fallzahlen bislang rar. Im Rahmen der Stuttgarter Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2016 wurde erstmals konkret erhoben, wann ein Mietverhältnis begründet beziehungsweise zuletzt geändert wurde. Damit lassen sich die aufgeworfenen Fragen gut beantworten. Die gefundenen Effekte dürften zum einen auf die spezifische Struktur und die momentane hohe Dynamik<sup>1</sup> des Stuttgarter Wohnungsmarkts zurückzuführen sein, können andererseits allerdings auch auf andere Wohnungsmärkte übertragen werden und damit zur bundesweiten Diskussion beitragen.

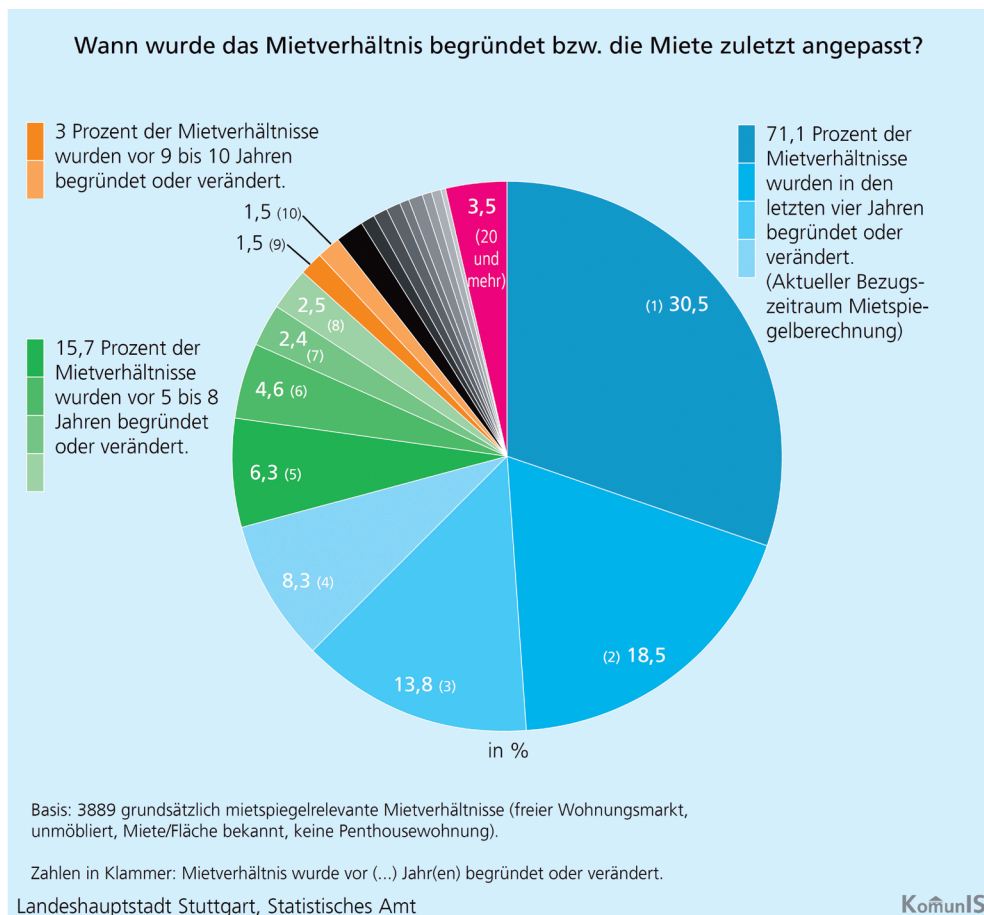
Abbildung 1 zeigt die Verteilung der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse<sup>2</sup> nach dem Zeitpunkt der Begründung beziehungsweise letzten Mietpreisanpassung. Während die meisten Mietverhältnisse (30,5 %) innerhalb

## Lucas Jacobi

Dipl.-Verw. Wiss., Leiter des Sachgebiets Wirtschaft und Kultur sowie stellvertretender Abteilungsleiter am Statistischen Amt der Landeshauptstadt Stuttgart. Themenschwerpunkte: Wirtschafts- und Arbeitsmarktstatistiken, Mietspiegel, Zensus  
 lucas.jacobi@stuttgart.de

## Schlüsselwörter:

Mietspiegel – Ortsübliche Vergleichsmiete – Bezugszeitraum – Stuttgart



**Abbildung 1 (links):**  
Grundsätzlich mietspiegelrelevante Mietverhältnisse nach dem Zeitpunkt ihrer Begründung beziehungsweise Mietpreisanpassung

**Tabelle 1 (unten):**  
Veränderung des Mietspiegelniveaus und der Ausschöpfungsquote bei Änderung des Bezugszeitraums

des letzten Jahres begründet oder geändert wurden, nimmt der Anteil der Mietverhältnisse mit zunehmendem zeitlichen Abstand zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der letzten Mietpreisanpassung exponentiell ab. Durch die aktuelle Rechtslage (Mietverhältnisse der letzten vier Jahre) können 71 Prozent dieser Mietverhältnisse in die Mietspiegelberechnung einfließen. Eine Ausweitung des Bezugszeitraums auf acht beziehungsweise zehn Jahre hätte zur Folge, dass 87 beziehungsweise 90 Prozent der grundsätzlich mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse Berücksichtigung fänden (+ 22 % bzw. + 26 %). Zehn Prozent der Mietverhältnisse bestehen seit mehr als zehn Jahren unverändert, 5,5 Prozent seit mehr als 15 Jahren und 3,5 Prozent wurden in den letzten 20 Jahren nicht angepasst.

Der Stuttgarter Wohnungsmarkt ist seit vielen Jahren durch steigende Mieten gekennzeichnet. So lag die durchschnittliche jährliche Steigerung des Mietspiegelniveaus in den letzten 40 Jahren in Stuttgart bei 3,7 Prozent. Eine Verlängerung des Bezugszeitraums, das heißt die Einbeziehung von Mieten, die vor mehr als vier Jahren vereinbart oder geändert wurden und daher tendenziell niedriger sind, hätte ein niedrigeres Mietspiegelniveau zur Folge.

Mit Hilfe der Daten der Mietspiegel- und Wohnungsmarktbefragung 2016 lässt sich diese Annahme überprüfen. Tabelle 1 kann die Veränderung des durchschnittlichen Mietspiegelniveaus und der Anzahl mietspiegelrelevanter Fälle im Vergleich zur aktuellen Rechtslage entnommen werden – sowohl bei

Bezugszeitraum für Mietspiegelberechnung: Mietverhältnisse der letzten ... Jahre	Ausschöpfungsquote in Prozent (100 = alle grundsätzlich mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse)	Veränderung des Mietspiegelniveaus gegenüber aktueller Rechtslage in Prozent
1	30,5	+3,8
2	49,0	+2,3
3	62,8	+0,7
4 (aktuelle Rechtslage)	71,1	-
5	77,4	- 0,4
6	82,0	- 0,9
7	84,4	- 1,2
8	86,8	- 1,6
9	88,4	- 1,7
10	89,8	- 1,9
11	91,2	- 2,1
12	92,3	- 2,3
13	93,1	- 2,5
14	93,8	- 2,5
15	94,5	- 2,7
16	95,2	- 2,9
17	95,8	- 3,0
18	96,3	- 3,1
19	96,5	- 3,1
20 und mehr	100,0	- 3,9

Landeshauptstadt Stuttgart, Statistisches Amt

KoMunIS

einer Ausweitung des Bezugszeitraums als auch bei einer Verringerung. So läge das Mietspiegelniveau in Stuttgart bei einer gesetzlichen Änderung des Bezugszeitraums auf acht Jahre um 1,6 Prozent unter dem aktuellen Mietspiegelniveau, bei einer Ausweitung des Bezugszeitraums auf zehn Jahre, um 1,9 Prozent niedriger. Würden alle grundsätzlich mietspiegelrelevanten Mietverhältnisse in die Berechnung einbezogen, fiel das Mietspiegelniveau um 3,9 Prozent geringer aus.

Eine Ausweitung des Bezugszeitraums hätte eine mietpreis-dämpfende Wirkung. Das durchschnittliche Mietspiegelniveau würde bei einem Bezugszeitraum von acht beziehungsweise zehn Jahren von aktuell 8,95 Euro je m<sup>2</sup> auf 8,81 Euro beziehungsweise 8,78 Euro sinken (vgl. Abbildung 2). Die mit einer Gesetzesänderung verbundenen Einbußen für Vermieter wären damit weniger drastisch als vielfach angenommen.<sup>3</sup>

- 1 Jährliche Steigerung der durchschnittlichen Mietspiegelmiete zwischen 2014 und 2016: 3 %.
- 2 Dazu zählen unmöbliert vermietete Wohnungen im freien Wohnungsmarkt, zu denen Angaben zu Miete und Fläche vorliegen. Für den Mietmarkt untypische Penthousewohnungen sind ausgenommen.
- 3 Im Rahmen einer Modellrechnung wurden jährliche Wertverluste für Stuttgarter Vermieter je nach Baualter in Höhe von acht bis zwölf Prozent ausgewiesen (CRES Discussion Paper No. 8, 2016).

**Abbildung 2:**  
Veränderung des durchschnittlichen Mietpreisniveaus bei Änderung des Bezugszeitraums

